

COMUNE DI ORISTANO
Frazione DONIGALA FENUGHEDDU
Provincia di Oristano

**CENTRO SANITARIO ASSISTENZIALE
SANT'ANNA**

Piano attuativo in zona G1_1 - Attrezzature di
Servizio - Via Torre Grande
Realizzazione di Strutture per Anziani (RSA e
Comunità Integrata) e Struttura Residenziale
Psichiatrica per interventi Socio Riabilitativi.

COMMITTENTE

SOC. ALF INVESTMENT S.R.L.

TAVOLA

A

PROGETTISTA

Ing. Massimo Zucca

OGGETTO

**RELAZIONE
GENERALE**

NOTE

Tavola aggiornata con:
INTEGRAZIONI Novembre 2022

DATA

Novembre 2022

FIRMA

Scala 1:20	<input type="checkbox"/>	Scala 1:1000	<input type="checkbox"/>
Scala 1:50	<input type="checkbox"/>	Scala 1:2000	<input type="checkbox"/>
Scala 1:100	<input type="checkbox"/>	Scala 1:4000	<input type="checkbox"/>
Scala 1:200	<input type="checkbox"/>	Scala 1:5000	<input type="checkbox"/>
Scala 1:250	<input type="checkbox"/>	Scala 1:10000	<input type="checkbox"/>
Scala 1:500	<input type="checkbox"/>	Scala 1:25000	<input type="checkbox"/>

Studio Tecnico di Ingegneria - Ing. Massimo Zucca, Via G. Giolitti n° 21 - San Sperate (SU)
Fax: 070 9603081 - Cell.: 346 6257273 - mail: zuccamassimo@gmail.com - pec: massimo.zucca2@ingpec.eu

"CENTRO SANITARIO ASSISTENZIALE SANT'ANNA"

Residenza Sanitaria Assistenziale,
Struttura Residenziale Psichiatrica per Interventi Socio Riabilitativi
e Comunità Integrata per anziani

RELAZIONE GENERALE

PREMESSA

La presente relazione intende descrivere il progetto di Piano Attuativo predisposto dal sottoscritto Ing. Massimo Zucca, nato a San Sperate l'11/12/1966, codice fiscale ZCC MSM 66T11 I166B, ivi residente in Via Giovanni Giolitti n. 21, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3430, su incarico ricevuto dalla Società ALF Investment S.r.l., con sede a San Sperate in Via Unione n. 48, partita Iva n. 03842070926.

Il Piano prevede di attuare una porzione della zona G1_1, destinata secondo il vigente P.U.C. del Comune di Oristano ad "Attrezzature di Servizio", e che, secondo quanto indicato all'articolo 64 delle Norme di Attuazione del P.U.C. di Oristano, comprendono anche i "Servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori".

L'area è dislocata nella Frazione Donigala Fenugheddu ed è prospiciente da un lato sulla Via Torre Grande e su un altro lato su un'area comunale adiacente la Via Eugenio Sanna, dalla quale è possibile accedere all'area oggetto di intervento e sulla quale sono presenti gran parte delle urbanizzazioni primarie.

L'area da lottizzare è attualmente censita al Catasto Terreni di Oristano (Sezione B) al Foglio 8 con porzioni, da frazionare prima della Convenzione, delle particelle n. 434, 436 e 438, con una superficie territoriale complessiva da Lottizzare di 10.000 mq.

L'intervento proposto, denominato nel presente progetto "Centro Sanitario Assistenziale Sant'Anna", al fine di realizzare delle strutture di interesse pubblico ma di iniziativa privata, prevede la realizzazione di Strutture per Anziani (Residenza Sanitaria Assistita e Comunità Integrata) e di una Struttura Residenziale Psichiatrica per interventi Socio Riabilitativi.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE ATTIVITA' PREVISTE NELLE STRUTTURE

Residenza sanitaria assistenziale

La struttura da destinarsi a R.S.A. sarà specializzata nell'accoglienza di soggetti non autosufficienti che saranno inseriti in progetti personalizzati, realizzati all'interno di terapie individuali e/o di gruppo.

Questa sarà predisposta alla lungo-assistenza in favore di persone non autosufficienti le quali, generalmente, provengono dal domicilio o si trovano in fase di deospedalizzazione. Le cure saranno riferite a profili sociosanitari di assistenza e cura risultanti dalla Valutazione multidimensionale effettuata attraverso il sistema composto dal P.U.A. (Punto Unico di Accesso) e dalla relativa Unità di Valutazione Territoriale (U.V.T.).

Comunità Integrata per Anziani

La struttura da destinarsi a comunità integrata è destinata ad accogliere anziani non autosufficienti con esiti di patologie fisiche, psichiche, sensoriali o miste stabilizzate non curabili a domicilio. È una struttura idonea ad erogare prestazioni di natura assistenziale, relazionale e prestazioni programmate mediche e infermieristiche per il mantenimento ed il miglioramento dello stato di salute e di benessere dell'anziano ospitato. La condizione di "non autosufficienza" deve intendersi come incapacità nella mobilità, nelle attività quotidiane, nei rapporti sociali, dalla quale discende l'impossibilità di autogestione e di utilizzazione autonoma dei servizi territoriali. Per la tipologia dell'utenza, l'organizzazione del servizio presuppone una forte integrazione tra la componente socio-assistenziale (prevalente) e la componente sanitaria riabilitativa, attraverso anche uno stretto coordinamento con la A.S.L. territoriale competente.

Struttura Residenziale Psichiatrica per Interventi Socio Riabilitativi

La struttura da destinarsi a Struttura Residenziale Psichiatrica (S.R.P.3) sarà specializzata in riabilitazione di persone affette da disturbi psichiatrici, attraverso progetti personalizzati realizzati all'interno di terapie individuali e/o di gruppo. Risulta di particolare efficacia la partecipazione ad attività educative e ricreative complementari alla terapia tradizionale, che contribuiscono ad accelerare il processo di guarigione, sia mentale che fisico.

DESCRIZIONE DEI CRITERI GENERALI ADOTTATI NELLO STUDIO DEL PIANO

Il progetto prevede la formazione di un unico lotto urbanistico, nel quale saranno dislocate le strutture sopra citate, con accesso principale dall'area Comunale prospiciente la Via Eugenio Sanna e con un secondo accesso dalla Via Torre Grande, attraverso uno stradello privato di larghezza pari a 10 m al quale si accede da una servitù di passaggio su un'area

privata sul quale è presente un innesto dalla stessa Via Torre Grande.

La società lottizzante ha proposto all'Amministrazione Comunale la monetizzazione delle aree per Standard, ai sensi dell'Articolo 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. e secondo le Linee Guida approvate con Delibera del Consiglio Comunale n. 041 del 05/05/2011, e dai calcoli forniti in sede di prima istruttoria del progetto risulta da pagare una somma pari a 38.000 euro

Saranno comunque destinate a verde e parcheggi privati delle aree all'interno del lotto stesso, secondo le indicazioni fornite dalle Norme di Attuazione e dal Regolamento Edilizio del P.U.C. vigente.

Eseguiti i necessari rilievi di dettaglio dell'area e della zona adiacente si è provveduto allo studio di massima del Piano Attuativo, anche con il confronto con i Responsabili Tecnici degli Uffici competenti del Comune di Oristano, addivenendo ad una soluzione progettuale che meglio viene descritta nelle Tavole relative agli elaborati grafici allegati alla presente.

L'area, da quanto si riscontra dai rilievi plano altimetrici effettuati, presenta un andamento pressoché piano con una leggera pendenza a scendere verso la Via Torre Grande.

L'area risulta attualmente coltivata con culture stagionali (frumento) e completamente libera da qualsiasi edificazione.

Sulle aree adiacenti risultano invece presenti delle abitazioni residenziali, sul lato nord-est verso Via Eugenio Sanna, e un capannone agricolo sul lato opposto a sud-ovest.

Sul lato posteriore, in direzione nord-ovest, è presente un canale per l'irrigazione.

CARATTERIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Dall'esame delle carte del Piano Paesaggistico di cui alla D.G.R. n. 36/7 del 05/09/2006, e in particolare del Foglio n. 528, Sezione I, allegato a suddetta delibera, la zona risulta caratterizzata da una Componente di Paesaggio identificata come Area ad utilizzazione agro-forestale con colture erbacee specializzate e con impianti boschivi artificiali.

Sul bordo a nord-ovest risulta presente una fascia con un vincolo dovuto alla fascia di rispetto del Portale di Vito Sotto, che non sarà oggetto di edificazione in quanto marginale rispetto al lotto urbanistico.

La presenza di detti Componenti di Paesaggio non vengono considerati di ostacolo per l'intervento di interesse pubblico proposto, il quale avrà necessariamente nel suo intento, così come si evince anche dagli elaborati grafici di progetto, anche la valorizzazione dell'area dal punto di vista paesaggistico e ambientale, migliorando accuratamente la dotazione del verde, oltre che un forte impatto dal punto di vista sociale e assistenziale, per

cui l'area è stata deputata secondo le previsioni del vigente Piano Urbanistico Comunale.

VERIFICA DEI PARAMETRI DI PIANO ALLE PRESCRIZIONI DEL P.U.C.

Il piano attuativo è caratterizzato dai parametri urbanistici indicati nelle tabelle della Tavola n. 3 degli elaborati grafici di progetto.

Essi verificano gli standard minimi prescritti dal vigente P.U.C. e in particolare dall'articolo 64 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso.

In particolare il suddetto articolo 64 prevede per questa zona un indice territoriale di 4,0 mc/mq, e pertanto la volumetria complessivamente edificabile nell'area, avente una superficie di 10.000 mq, risulta pari a 40.000 mc.

Le aree da destinare a Standard per spazi ad uso pubblico, verde e parcheggi, così come sopra accennato, vengono proposte da monetizzare e pertanto, qualora l'Amministrazione accetterà la proposta del lottizzante, saranno calcolate dall'Ufficio Tecnico Comunale le somme dovute e queste saranno pagate in sede di stipula della Convenzione a lottizzare, senza dover pertanto procedere alla cessione delle stesse.

L'edificazione nel lotto dovrà essere contenuta all'interno di un perimetro in scrittore che tenga conto delle distanze da rispettare dai confini, dalla strada e dai fabbricati esistenti adiacenti, così come meglio identificato nel planivolumetrico della Tavola n. 3 degli elaborati grafici allegati al presente progetto.

Nell'edificazione dovrà essere rispettato un rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria del lotto, pertanto la superficie massima copribile risulta, sulla base dei conteggi sopra riportati, pari a 6.000 mq.

In fase di progettazione delle strutture dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni previste dalle Norme di Attuazione e dal Regolamento Edilizio Comunale.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie previste nel lotto del Piano Attuativo saranno caratterizzate da edifici da uno o più livelli, con la possibilità, eventualmente, di realizzare anche dei piani interrati o seminterrati, dei piani pilotis o dei piani mansardati, con i limiti dimensionali forniti dalle norme tecniche di seguito elencate e nel rispetto del Regolamento Edilizio Comunale e delle norme tecniche di riferimento comunali, regionali o statali.

La Tavola n. 4 (Tipi Edilizi) degli elaborati grafici fornisce nel dettaglio le tipologie edilizie

previste e i limiti dimensionali, che comunque saranno indicati di seguito nella parte relativa alle Norme Tecniche per la realizzazione degli interventi edilizi.

NORME TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI

E' ammessa la possibilità di realizzare, all'interno del lotto urbanistico già definito nel planivolumetrico originario, anche interventi con più strutture separate, imponendo comunque la composizione architettonica unitaria dell'intero corpo di fabbrica o dei vari corpi di fabbrica, se separati, e fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici (distanze dai confini – altezze max– indice volumetrico – sup. min a parcheggi) indicati nel planivolumetrico, nonché il rispetto dei caratteri architettonici previsti dalle “tipologie edilizie” approvate.

Negli interventi con i quali vengano create più strutture indipendenti è consentita la realizzazione di accessi indipendenti dalla pubblica viabilità ed il frazionamento delle pertinenze cortilizie associate, nel rispetto dei parametri urbanistici generali.

Le **tipologie edilizie** sono libere purché la soluzione rispetti le indicazioni fornite nella tavola n. 4 degli elaborati grafici (Tipi edilizi) del presente progetto e nel rispetto della forma indicata nel planivolumetrico di cui alla tavola n. 3.

Il **rapporto massimo di copertura** tra le aree coperte da fabbricati e la superficie del lotto dovrà risultare pari al 60%.

Le **altezze massime dei fabbricati** dovranno essere quelle indicate nel Planivolumetrico (Tavola 3) e nei Tipi edilizi (Tavola 4), con le distribuzioni nei vari livelli indicate nei tipi edilizi di cui alla suddetta tavola n. 4.

I **distacchi minimi dai confini** dovranno essere quelli indicati nel Planivolumetrico (Tavola 3) e nei Tipi edilizi (Tavola 4), nel rispetto di quanto previsto dal regolamento edilizio comunale.

I **distacchi tra le pareti di edifici antistanti**, non possono essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di 10,00 m, ma, prevedendo l'edificazione ad altezza superiore a 10 m, al fine di salvaguardare l'edificazione nei lotti adiacenti viene prescritta una maggiore distanza dai confini, pari a 5,50 m, mantenendo così la possibilità di edificare nei lotti adiacenti dei fabbricati, nel caso di altezze inferiori ai 10 metri, ad una distanza di 5 m dai confini, come meglio indicato nel Planivolumetrico (Tavola 3) e nei Tipi edilizi (Tavola 4);

I **distacchi dei fabbricati dalle strade pubbliche** dovranno rispettare la distanza minima di 5,00 m.

Si dovranno predisporre nel lotto idonee aree per i **parcheggi** e per la sosta privata nella misura, compresi gli spazi di manovra, di 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione. I predetti parcheggi dovranno essere realmente fruibili e dovranno rispettare le prescrizioni dell'art. 15-quater della L.R. 23/1985 e ss.mm.ii.; a tal fine in progetto dovranno essere indicate le aree di stallo e di manovra relative all'autonomo utilizzo dei posti auto. Nelle parti del lotto non utilizzate per l'edificazione e non destinate a parcheggio devono essere previste delle idonee sistemazioni a verde.

Per quanto attiene le **opere esteriori dei fabbricati** e tutti gli **ulteriori elementi relativi all'aspetto esteriore** dello stesso si fa riferimento a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale, ed in particolare alle prescrizioni dei Capitoli XVI e XVII dello stesso.

ILLUSTRAZIONE GENERALE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Viabilità e Spazi da destinare a Parcheggi privati, ma ad uso pubblico

La viabilità da realizzare sarà fondamentalmente costituita dalla messa in opera di uno stradello privato interno al lotto per l'accesso dalla Via Torre Grande, largo complessivamente 10,00 m, e da un accesso dall'area prospiciente la Via Eugenio Sanna.

All'interno del lotto sarà realizzata un'ampia area parcheggi collegata ai due accessi mediante ampi spazi di manovra interni al lotto.

Tutte le aree destinate a viabilità e parcheggi saranno realizzate secondo quanto indicato negli elaborati grafici della Tavola n. 5 e mediante opere di movimentazione terra per una regolarizzazione planimetrica, con scavo e successiva messa in opera di massiciata in tout-venant dello spessore medio di cm 30, con successiva realizzazione delle cunette alla francese in calcestruzzo, e pavimentazione con utilizzo di uno strato base in conglomerato bituminoso da cm 7 (binder) e tappetino di usura da cm 3 (o, in alternativa al conglomerato bituminoso, eventualmente con del ghiaino compattato).

A margine della viabilità di accesso al lotto sono stati previsti dei marciapiedi, da realizzare in cls ed eventualmente pavimentati, che verranno messi in opera nel pieno rispetto delle norme vigenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche, e nello specifico saranno dotati di rampa di accesso nelle zone finali, complanari e con superficie della pavimentazione non sdruciolevole.

Le aree rimanenti ad uso pubblico saranno sistemate a verde o a piazzale di servizio per le strutture da realizzare.

Impianti Tecnologici

Dal punto di vista della dotazione degli impianti tecnologici relativi alle urbanizzazioni primarie, si è potuta constatare la presenza, sia sulla Via Torre Grande che sulla Via Eugenio Sanna di reti idriche e fognarie pubbliche, alle quali, anche secondo le indicazioni che sono state fornite in via preliminare dall'ente gestore, e che saranno definitivamente formalizzate a seguito della richiesta di parere definitivo a seguito dell'approvazione del piano attuativo e del relativo convenzionamento, ci si collegherà per la realizzazione delle relative utenze della struttura.

Saranno pertanto realizzati i tratti necessari delle reti idriche e fognarie pubbliche, preferendo il collegamento sulla Via Eugenio Sanna, secondo quanto è stato preliminarmente valutato con l'ente gestore, e in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria saranno meglio precisati i calcoli idraulici delle stesse.

Le acque bianche saranno convogliate, secondo il normale declivio dell'area, sia con canalizzazioni superficiali (cunette alla francese) che mediante canalizzazioni in tubazioni interrato (convogliate attraverso idonee caditoie), sulla Via Torre Grande, nella quale risulta presente una tubazione pubblica per le acque bianche.

In fase di progettazione esecutiva saranno meglio dettagliate le opere da eseguire, anche secondo i più precisi calcoli idraulici.

Lo scarico delle acque bianche sarà comunque eseguito previo trattamento di disoleazione da prevedersi e dimensionarsi con la progettazione delle strutture, secondo la dimensione della superficie che sarà destinata a viabilità e parcheggi interni al lotto e nei limiti previsti dalla normativa vigente per il trattamento delle acque di scarico derivanti dalle prime piogge.

Per quanto concerne l'invarianza idraulica, considerati i volumi in gioco è stata prevista la realizzazione, sullo stradello di ingresso e a ridosso della Via Torre Grande, di una vasca di laminazione che garantisca l'accumulo del volume d'acqua in eccesso tra lo stato attuale e quello di progetto.

Si prevede di realizzare una vasca riempita di materiale drenante opportunamente dimensionata: una superficie di 760 mq, per una profondità media di 0,50 m (con un volume di 380 mc) riempita di materiale tout venant avente una percentuale di vuoti del 36%, che garantisce un volume di accumulo di circa 137 mc, superiore al volume minimo di calcolo indicato nella relazione di invarianza.

Lo smaltimento avverrà sulla cunetta presente sulla Via Torre Grande (SP1), verso la rete pubblica delle acque bianche presente sulla stessa strada.

Considerato i modesti dislivelli presenti e pertanto la ridotta pendenza tra le opere in progetto e la Via Torre Grande, l'utilizzo di una tubazione per le acque bianche di diametro pari a 200 mm garantisce una portata di smaltimento di circa 7,8 l/s per tempo di svuotamento di circa 4 ore (Formula di Hazen-Williams).

Tale portata, nettamente inferiore a quella attuale, garantirebbe un corretto smaltimento senza compromettere la rete di drenaggio esistente.

Per quanto riguarda l'elettrificazione sono stati presi contatti con e-distribuzione al fine di valutare, stante i grossi carichi previsti, la necessità di dotare l'area di una cabina di trasformazione MT/BT, e per questo motivo è stata individuata un'area per l'eventuale suo posizionamento. Allo stato attuale non è ancora possibile prevedere la posizione certa in quanto questa potrebbe subire variazioni in funzione dei carichi presenti nelle linee MT esistenti nella zona al momento della richiesta dell'elettrificazione (per la quale è richiesta preliminarmente la stipula della convenzione del piano attuativo), pertanto la posizione individuata potrebbe subire modifiche e nel caso il sedime individuato verrebbe utilizzato

come cortile.

Per quanto riguarda la possibilità della dotazione di impianti di telecomunicazione e l'eventuale dotazione di gas saranno effettuate le necessarie richieste agli enti gestori a seguito della stipula della convenzione del piano attuativo, così come richiesto dagli stessi enti gestori.

Nella Tavola n. 5 degli elaborati grafici di progetto sono presenti le planimetrie e i particolari relativi alle opere di urbanizzazione previste, con la posizione degli allacci previsti alle reti idriche e fognarie, nonché i punti di scarico delle acque bianche e la posizione di viabilità, aree per parcheggi e aree da lasciare a verde ad uso pubblico.

PREVISIONI DI SPESA PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per quanto riguarda la stima dei costi necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ad uso pubblico, previste nel presente piano attuativo, si rimanda al computo metrico estimativo allegato al presente progetto del piano attuativo, redatto mediante l'utilizzo del prezzario regionale delle opere pubbliche vigente

Detto importo dovrà essere garantito in fase di stipula della Convenzione le opere con adeguata polizza fideiussoria dal valore pari al 120% dell'importo stimato con il suddetto computo metrico, così come prescritto nello schema di convenzione allegato al presente progetto.

Oristano, 29 novembre 2022

Il Tecnico
(Ing. Massimo Zucca)